



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3354-20/2022

O ceně nemovité věci pozemku parc. 17/2 – zahrada v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih

Objednatel znaleckého posudku:

Město Nepomuk
nám . A. Němejce 63
3335 01 Nepomuk

Účel znaleckého posudku:

Odhad ceny obvyklé pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. a ve znění platných vyhlášek, podle stavu ke dni 27.05.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice
telefon: +420 603831344
e-mail: cihlarova170@gmail.com
IČ: 116 15427

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Počet stran: 22 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Pačejově 28.05.2022

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1 Odborná otázka zadavatele
- 1.2 Účel znaleckého posudku
- 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku
- 1.4 Prohlídka a zaměření

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat
- 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3 Věrohodnost zdrojů dat
- 2.4 Základní pojmy a metody ocenění

3. NÁLEZ

- 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2 Popis při zpracování dat
- 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1 Ocenění cenou zjištěnou
- 4.2 Cena obvyklá
- 4.3 Výsledky analýzy dat

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1 Interpretace výsledků analýzy
- 5.2 Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěru

7. PŘÍLOHY

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zadavatel posudku požaduje ocenění nemovité věci :

- pozemku parc.č. 17/2 – zahrada o výměře 664 m²

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaného na LV 1080, a sice podílu ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku.

Venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé pro převod.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.05.2022 za přítomnosti p. Cygánka a p. Michálové. Byla pořízena fotodokumentace.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- veřejné registry – statistiky ČSÚ
- Krajská hygienická stanice Plzeň
- kupní smlouvy obchodovaných nemovitých věcí
- místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- výpis KN LV 1080 , kde je vlastníkem : Česká republika Město Nepomuk, nám. A Němejce 63, 335 01 Nepomuk , a sice podílu ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku, Státní pozemkový úřad , Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, a sice podílu ve výši $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku.
- snímek KN
- ortofoto mapa
- územní plán obce
- fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná. Ostatní data, zejména data poskytnutá zadavatelem, jsou považována rovněž za věrohodná. Data nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Dle tohoto předpisu se ocenění majetku provádí cenou obvyklou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

Srovnávací analýzu z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

Určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění

Úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna

Výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec dne 27.05.2022 uskutečnil místní šetření za účasti p. Cygánka a p. Michálkové.

Byla zjištěna poloha nemovité věci na základě místního šetření, bylo provedena prohlídka a pořízena fotodokumentace oceňované nemovité věci. Byly zjištěny identifikační údaje, byl vypracován popis polohy a stavu nemovité věci.

Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření.

Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 17/2

Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
335 01 Nepomuk

LV: 1

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Nepomuk

Katastrální území: Nepomuk

Počet obyvatel: 3 730

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 828,00 Kč/m²

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O4 \cdot O5 \cdot O6 = 302,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

N základě info listu vlastnického LV 1080 ze dne 18.01.2022 je dle zápisu vlastníkem:

- 1) Česká republika Město Nepomuk, nám. A Němejce 63, 335 01 Nepomuk , a sice podílu ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku,
- 2) Státní pozemkový úřad , Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, a sice podílu ve výši $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku.

Dokumentace a skutečnost

Město Nepomuk se nachází na hlavní komunikaci Plzeň- Písek. Ve městě je sídlo městského úřadu, finančního úřadu, je zde kompletní občanská vybavenost, mateřská škola, základní škola, ZUŠ, zdravotnictví, kulturní zařízení. Jsou zde vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, el. síť. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve střední části intravilánu obce u hlavní komunikace I. tř. 20/I. Nemovitá věc není přístupná z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemek st. 166/1, kde je vlastníkem Michálková Šárka. Inženýrské sítě jsou vedeny v ulici J.J. Ryby, a to voda, kanalizace, el. síť. Plynový řad je veden podél hlavní komunikace 20/I.

Hlavní komunikace , kde je velmi hustý dopravní provoz, a to jak osobními vozidly, tak těžkotonážními nákladními vozidly, působí velmi negativně na oceňovaný pozemek. Prach, velmi silný hluk, otrěsy to jsou skutečnosti, které nejde omezit ani protihlukovou stěnou ani porosty.

V územním plánu je pozemek vymezen v plochách historického jádra města v zástavbě přerušitelné označeno /MP/ II.

Na základě informace od krajské hygienické stanice není podél zástavby a komunikace vymezeno hygienické pásmo.

Celkový popis nemovité věci

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 17/2- zahrada o výměře 664 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek je rovinný, zatravněný, uzavřený oplocením z ocelových sloupků a drátěného pletiva. Na pozemku se nachází drobné porosty, drobné přístřešky, altán. Venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění.

3.4. Obsah

1. Pozemek
2. Porosty

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel požaduje ocenění pozemku:

- parc.č. 17/2- zahrada o výměře 664 m²
v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaného na LV 1080, a sice podílu ve výši $\frac{3}{4}$
vzhledem k celku.

Venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění.

6.2. Odpověď

Při odhadu ceny obvyklé u hodnoceného majetku jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při odhadu ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný majetek je v daném místě a čase obchodovatelný.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy se činí znalecký závěr:

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou ke dni 27.5.2022:

| <i>Popis</i> | <i>Cena obvyklá Kč</i> | <i>Slovy:</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Pozemek parc.č. 17/2 v k.ú. Nepomuk | 112 550 | stodvanácttisícpětsetpadesátKč |
| Celkem | 112 550 | stodvanácttisícpětsetpadesátKč |

6.3. Podmínky správnosti závěru

Podklady pro zpracování znaleckého posudku i samotné místní šetření znalci umožňují vyslovit závěr v odpovědi na otázku zadavatele v kapitole 6.

Existuje riziko komplikace navracení ekonomiky do předpandemické kondice a spíše se očekává snížení růstu české ekonomiky a růst inflace.

S ohledem na účel ocenění je znalec přesvědčen o správném použití obvyklé ceny v souladu s obecně uznávanými standardy.